第二章　地　權

一、地權之種類

㈠土地所有權

1. 意義：所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。（民§765）
2. 上級所有權與下級所有權：中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地（土§10）。析言之：
   ⑴我國採土地私有制，而非土地國有（公有）制。
   ⑵土地之上級所有權，屬於全體人民，並由國家代表行使。
   ⑶私人可以依法取得土地之下級所有權，而受法律保障與限制。
   ⑷私人之下級所有權必須在上級所有權之限制下行使。亦即上級所有權對下級所有權有監督、徵收、徵稅之權。

㈡土地他項權利

1. 意義：土地所有權以外之其他物權。他項權利是所有權之負擔，限制所有權之行使。
2. 種類：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、典權、抵押權、耕作權等七種。

【說明】

1. 不動產物權共有八種，即所有權、地上權、永佃權、農育權、不動產役權、典權、抵押權及耕作權等。不動產他項權利有七種，其中地上權、永佃權、農育權、耕作權等四種僅能存在於土地上，不能存在於建物上；其中不動產役權、典權、抵押權等三種可以存在於土地上，亦可以存在於建物上。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

2.依物權法定主義，所有權、地上權、永佃權、農育權、不動產役權、典權及抵押權等七種規定於民法，耕作權規定於土地法（土§133）。

3.民國99年2月3日修正公布「民法物權編」，刪除永佃權，並自公布後六個月施行。換言之，永佃權以民國99年8月3日前發生者為限，且其存續期限縮短為自民國99年8月3日起20年。

4.私人所擁有下級所有權之一束權利，指使用權、收益權、處分權、排他權等而言。政府所擁有上級所有權之一束權利，指課稅權、徵收權、監督權、收買權等而言。前者應受後者之管制與約束。

二、地權之取得與喪失

㈠地權取得

1.依民法規定之取得：如買賣、贈與、繼承等。

2.依土地法規定之取得：

⑴因土地回復原狀而取得：私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。（土§12）

⑵因土地自然增加而取得：湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權。（土§13）

⑶因承墾公有荒地而取得：公有荒地之承墾人，自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權。繼續耕作滿10年，無償取得土地所有權。（土§133）

⑷因需用土地人申請土地徵收而取得：需用土地人因公共事業之需要，申請國家行使徵收權而取得土地。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

⑸因土地重劃分回土地而取得：實施土地重劃時，原土地所有權人分回土地而取得。

⑹因區段徵收發給抵價地而取得：實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償，而申請發給抵價地而取得。

㈡地權消滅

1. 依民法規定之消滅：

⑴拋棄：土地所有權人拋棄其土地。

⑵無人繼承：土地所有權人死亡，無繼承人繼承其土地。

2. 依土地法規定之消滅：

⑴因天然變遷而消滅：私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運水道時，其所有權視為消滅。（土§12）

⑵因逾期未辦理總登記而消滅：土地總登記辦理時，逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。（土§57）

⑶因逾期未辦理繼承登記而消滅：土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未聲請者，得由地政機關列冊管理。列冊管理期間為15年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。經五次標售而

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

未標出者，登記為國有。（土§73之1）

⑷因被土地徵收而消滅：國家因公共事業之需要，徵收私有土地。私有土地被徵收後，土地所有權因而消滅。

⑸因被照價收買而消滅：政府依法制裁私人未善盡利用土地，照價收買私有土地。私有土地被照價收買後，土地所有權因而消滅。

【說明】

1. 地權取得分為原始取得與繼受取得二種。原始取得，乃純獨立取得土地所有權，不繼受前手之負擔，如土地徵收、時效取得等是。繼受取得，乃繼受前手之權利，前手如有負擔應一併繼受，如買賣、贈與、繼承等是。
2. 地權消滅分為絕對消滅與相對消滅二種。絕對消滅，乃私有土地所有權客觀上消滅，而無償歸於國有，如拋棄、無人繼承等是。相對消滅，乃私有土地所有權雖消滅，但有償移轉予他人，如買賣、交換等是。
3. 私有土地所有權消滅時，為國有土地（土§10）。在此所謂消滅，指絕對消滅而言。

三、地權限制

㈠取得之限制

1. 不得私有之土地：下列土地不得為私有：

⑴海岸一定限度內之土地。

⑵天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。

⑶可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。

⑷城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。

⑸公共交通道路。

⑹礦泉地。

⑺瀑布地。

⑻公共需用之水源地。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

⑼名勝古蹟。
⑽其他法律禁止私有之土地。
前項土地已成為私有者，得依法徵收之。
下列情形之名勝古蹟不受上開規定之限制：
⑴日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有之名勝古蹟。
⑵公營事業機構及行政法人，有經營或使用古蹟土地需要，並經中央文化主管機關認定古蹟土地移轉為其所有可助於古蹟保存及維護。（土§14）

2. 礦為國有：附著於土地之礦，不因土地所有權之取得而成為私有。前項所稱之礦，以礦業法所規定之種類為限。（土§15）

【說明】

1. 公共需用、天然富源、文化名勝及國防安全之土地，當然公有，以避免私人專占土地，妨害公共福祉及國家安全。
2. 礦為自然資源，非人為生產且分配不均，並為高價值工業原料，故宜公有。
3. 礦泉地與礦地不同。礦泉地不得為私有，但礦地可以私有。礦地雖為私有，但附著於土地之「礦」仍為國有。
4. 私人占有土地法第14條不得私有之土地，不可因時效完成而取得土地權利。
5. 水為天然資源，屬於國家所有，不因人民取得土地所有權而受影響（水利法§2）。人民對於地面水或地下水之使用或收益，依法應申請取得水權。
6. 溫泉為國家天然資源，不因人民取得土地所有權而受影響（溫泉法§4）。溫泉事業有溫泉礦業權與溫泉水權二種。前者指人民依礦

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

【申論範題】

一、土地法第10條：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體；經人民依法取得所有權者，為私有土地。」試申其義？

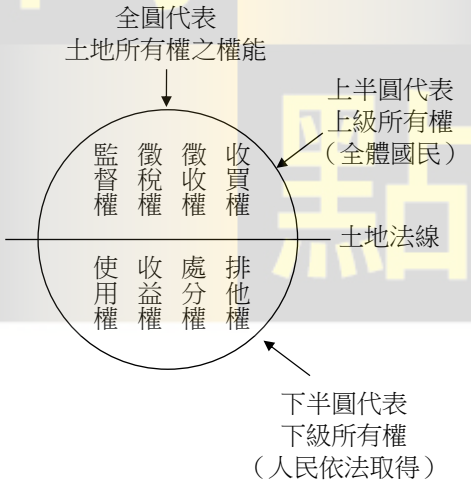
【解答】

平均地權制度將土地所有權區分為上級所有權與下級所有權。茲分析如下：

㈠上級所有權：上級所有權屬於全體人民。因此土地法第10條之前半段：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體。」即是此意。

㈡下級所有權：下級所有權得由人民依法取得。因此土地法第10條之後半段：「經人民依法取得所有權者，為私有土地。」即是此意。

㈢作用：上級所有權指導下級所有權，下級所有權應受上級所有權之管制與約束。申言之，私人所擁有之下級所有權必須在上級所有權之限制下行使，亦即上級所有權得對下級所有權行使監督、徵稅，甚至徵收或收買，其主要目的在達成所有權之社會化。



二、那些土地不得為私有？立法理由安在？如已成為私有，政府應如何處理？

【解答】

㈠不得為私有之土地有十種：

1. 海岸一定限度內之土地。

2. 天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

3.可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
4.城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
5.公共交通道路。
6.礦泉地。
7.瀑布地。
8.公共需用之水源地。
9.名勝古蹟。
10.其他法律禁止私有之土地。

㈡立法理由：國防安全、公共需用、天然富源、文化名勝等當然公有，以避免私人專占，而影響公共利益與國家安全。

㈢上述十種土地，如已成為私有，政府得依法徵收之。

三、私有土地面積最高額，土地法及平均地權條例各有何限制？如有超額土地應如何處理？

【解答】

㈠土地法規定：

1.原則：直轄市或縣（市）政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。
2.標準：限制土地面積最高額之標準，應分別宅地、農地、興辦事業等用地，宅地以10畝（2016.67坪）為限，農地以其純收益足供一家十口之生活為限，興辦事業用地視其事業規模之大小定其限制。
3.制裁：私有土地受前述規定限制時，由該管直轄市或縣（市）政府規定辦法，限令於一定期間內將額外土地分劃出賣。不依前項規定分劃出賣者，該管直轄市或縣（市）政府得依土地法徵收之。

㈡平均地權條例規定：

1.原則：直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。
2.標準：前項所有面積之最高額，以10公畝（302.5坪）為限。但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視其實際需要分別訂定之。
3.制裁：超額土地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於二年內

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究